



Общество с ограниченной ответственностью  
«Группа Пятый Сезон»

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Изменения в проект планировки территории  
«Комплексное развитие территории площадью 145га»,  
расположенной по адресу: Воронежская область,  
Новоусманский район, в 4 км по направлению на юг от  
центра с. Новая Усмань

Том 1. Основная часть проекта планировки территории  
Положение о размещении объектов капитального  
строительства и характеристиках планируемого развития  
территории

5SG-P254-ППТ.1



Общество с ограниченной ответственностью  
«Группа Пятый Сезон»  
Свидетельство СРО (N 0241.3-2015-3666153502-II-139 от  
25.05.2015)  
Заказчик: ООО СЗ «Бригантина»

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Изменения в проект планировки территории  
«Комплексное развитие территории площадью 145га»,  
расположенной по адресу: Воронежская область,  
Новоусманский район, в 4 км по направлению на юг от  
центра с. Новая Усмань

Том 1. Основная часть проекта планировки территории  
Положение о размещении объектов капитального  
строительства и характеристиках планируемого развития  
территории

5SG-P254-ППТ.1

Директор:

Осицкий С. С.




ГИП:

Мачула В.В.

Гл. специалист:

Кандаурова Н. А.

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	5SG-P254-ППТ.1	Том 1. Основная часть проекта планировки территории - Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории - Чертеж планировки территории (Основной чертеж)	
2	5SG-P254-ППТ.2	Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории - Пояснительная записка - Материалы в графической форме	
3	5SG-P254-ППТ.3	Том 3. Утверждаемая часть проекта межевания территории - Основные положения проекта межевания территории - Чертеж межевания территории (Утверждаемая часть)	
4	5SG-P254-ППТ.4	Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории - Пояснительная записка - Чертеж межевания территории (Обосновывающая часть)	

Взаим. инв. №						
Подп. и дата						
Инв. № подл.	5SG-P254-ППТ-СП					
	Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата
	Разработал	Котлярова				
	ГИП	Мачула				
Н.контр.	Кандаурова					
Состав проекта			Стадия	Лист	Листов	
			П	1	1	
						ООО «Группа Пятый Сезон»

Обозначение	Наименование	Примечание
5SG-P254-ППТ-СП	Состав документации проекта планировки и проекта межевания территории	1
5SG-P254-ППТ.1-С	Содержание тома	1
5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории	18
5SG-P254-ППТ.1	Материалы в графической форме	
Лист 1	Чертеж планировки территории (Основной чертеж) М 1:5000	
Лист 2	Схема планируемого расположения красных линий М 1:5000	
Лист 2.1	Ведомость координат поворотных точек красных линий	<b>Без изменений</b>

Взаим. инв. №	Подп. и дата										
								5SG-P254-ППТ.1-С			
Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
		Разработал	Котлярова						П	1	1
		ГИП	Мачула						ООО «Группа Пятый Сезон»		
		Н.контр.	Кандаурова								

## Содержание пояснительной записки

№ п/п	Наименование раздела, листа	Лист
<b>1</b>	Общие положения	2
<b>1.1</b>	<i>Исходные данные для проектирования –без изменений</i>	
<b>2</b>	Положение о характеристиках планируемого размещения объектов капитального строительства, о характеристиках планируемого развития территории	3
<b>2.1</b>	Характеристика существующего состояния и использования территории, предпосылки ее развития	3
<b>2.2</b>	Архитектурно - планировочная организации территории (проектное решение)	7
<b>2.2.1</b>	Характеристика планируемого развития территории	8
<b>2.2.2</b>	Параметры планируемого развития территории	8
<b>2.2.3</b>	<i>Планировочные ограничения развития территории–без изменений</i>	
<b>3</b>	<i>Характеристика параметров и предпосылки развития транспортного обслуживания территории–без изменений</i>	
<b>4</b>	<i>Характеристика развития инженерной инфраструктуры–без изменений</i>	
<b>4.1</b>	<i>Теплоснабжение и газоснабжение–без изменений</i>	
<b>4.2</b>	<i>Электроснабжение–без изменений</i>	
<b>4.3</b>	<i>Водоснабжение–без изменений</i>	
<b>4.4</b>	<i>Водоотведение–без изменений</i>	
<b>4.5</b>	<i>Информационно-телекоммуникационные сети и сети связи–без изменений</i>	
<b>5</b>	<i>Мероприятия по созданию доступной среды для маломобильных групп населения–без изменений</i>	
<b>6</b>	Положения об очередности планируемого развития территории	12
<b>7</b>	Основные технико-экономические показатели градостроительного развития территории	13
<b>8</b>	Расчет парковочных мест	15
<b>9</b>	Расчет коммунальных и бытовых отходов (ТКО и ТБО)	17

Взаим. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

5SG-P254-ППТ.1-ПЗ					
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата
Разработал	Котлярова				
ГИП	Мачула				
Н.контр.	Кандаурова				
Положения о размещении объекта			Стадия	Лист	Листов
			П	1	18
ООО «Группа Пятый Сезон»					





36:16:5500003:741 36:16:5500003:2220.

Категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование в настоящее время – для сельскохозяйственного производства.

**Часть участка 2** (площадь ~~42 900,2~~ 39441,2 м<sup>2</sup>), кадастровый номер 36:16:5500003:741 36:16:5500003:2220.

Категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование в настоящее время – для сельскохозяйственного производства.

**Земельный участок (площадь 19 091м<sup>2</sup>)**, кадастровый номер 36:16:5500003:697.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – дошкольные и школьные образовательные учреждения.

**Земельный участок (площадь 50 251м<sup>2</sup>)**, кадастровый номер 36:16:5500003:969.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – для сельскохозяйственного производства.

~~**Земельный участок (площадь 1 180 410м<sup>2</sup>)**~~, кадастровый номер 36:16:5500003:1901.

~~Категория земель – земли населенных пунктов.~~

~~Разрешенное использование в настоящее время – для сельскохозяйственного производства.~~

**Земельный участок (площадь 10 001м<sup>2</sup>)**, кадастровый номер 36:16:5500003:92.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – для сельскохозяйственного производства.

**Земельный участок (площадь 6 865м<sup>2</sup>)**, кадастровый номер 36:16:5500003:1902.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – для

						5SG-P286-ППТ.1-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		4

сельскохозяйственного производства многоэтажная жилая застройка.

**Земельный участок (площадь 1 194м<sup>2</sup>),** кадастровый номер 36:16:5500003:1904.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – многоэтажные многоквартирные жилые дома блокированного секционного типа, многоэтажные жилые дома для малосемейных гостиничного типа, магазины продовольственные и промтоварные.

**Земельный участок (площадь 1 658м<sup>2</sup>),** кадастровый номер 36:16:5500003:1905.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – многоэтажные многоквартирные жилые дома блокированного секционного типа, многоэтажные жилые дома для малосемейных гостиничного типа, магазины продовольственные и промтоварные.

**Земельный участок (площадь 1 511м<sup>2</sup>),** кадастровый номер 36:16:5500003:1906.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – многоэтажные многоквартирные жилые дома блокированного секционного типа, многоэтажные жилые дома для малосемейных гостиничного типа, магазины продовольственные и промтоварные.

**Земельный участок (площадь 1 169м<sup>2</sup>),** кадастровый номер 36:16:5500003:1907.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – многоэтажные многоквартирные жилые дома блокированного секционного типа, многоэтажные жилые дома для малосемейных гостиничного типа, магазины продовольственные и промтоварные.

**Земельный участок (площадь 1 427м<sup>2</sup>),** кадастровый номер 36:16:5500003:1908.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – многоэтажные

						5SG-P286-ППТ.1-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		5

многоквартирные жилые дома блокированного секционного типа, многоэтажные жилые дома для малосемейных гостиничного типа, магазины продовольственные и промтоварные.

**Земельный участок (площадь 162м<sup>2</sup>),** кадастровый номер 36:16:5500003:1910.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – многоэтажные многоквартирные жилые дома блокированного секционного типа, многоэтажные жилые дома для малосемейных гостиничного типа, магазины продовольственные и промтоварные.

**Земельный участок (площадь 1 696м<sup>2</sup>),** кадастровый номер 36:16:5500003:1911.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – многоэтажные многоквартирные жилые дома блокированного секционного типа, многоэтажные жилые дома для малосемейных гостиничного типа, магазины продовольственные и промтоварные.

**Земельный участок (площадь 1 183м<sup>2</sup>),** кадастровый номер 36:16:5500003:1909.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – многоэтажные многоквартирные жилые дома блокированного секционного типа, многоэтажные жилые дома для малосемейных гостиничного типа, магазины продовольственные и промтоварные.

**Земельный участок (площадь 1 166 834 м<sup>2</sup>),** кадастровый номер 36:16:5500003:2224.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – Для сельскохозяйственного производства.

**Земельный участок (площадь 3 459 м<sup>2</sup>),** кадастровый номер 36:16:5500003:2219.

Категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование в настоящее время – Для

						5SG-P286-ППТ.1-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		6

сельскохозяйственного производства.

**Земельный участок (площадь 12 576 м<sup>2</sup>),** кадастровый номер 36:16:5500003:2221.

Категория земель – Земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – Для сельскохозяйственного производства.

**Земельный участок (площадь 1 000 м<sup>2</sup>),** кадастровый номер 36:16:5500003:2223.

Категория земель – Земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – Для сельскохозяйственного производства.

Для комплексного освоения частей 1 и 2 земельного участка кадастровый номер ~~36:16:5500003:741~~ 36:16:5500003:2220, общей площадью ~~109 923~~ 106540,6 м<sup>2</sup> в целях жилищного строительства - необходимо включение части территории данного земельного участка в границы сельского поселения, в границы населенного пункта с учетом:

- отсутствия на участке санитарно-защитной зоны предприятий с классом санитарной опасности I – V;
- ценности участка (бонитет) участка с/х назначения;
- обеспеченности участка подъездом для транспорта;
- реалий в обеспечении участка элементами инфраструктуры и инженерных сетей в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. 30.12.2021) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

## **2.2 Архитектурно - планировочная организация территории (проектное решение)**

Изменения в проект планировки территории вносятся в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 36:16:5500003:1903, 36:16:5500003:1902, 36:16:5500003:2224. Изменяется планировочная организация кварталов ограниченных красными линиями 1, 2, 3. А также изменяется архитектурно-планировочное решение объектов капитального

						5SG-P286-ППТ.1-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		7

строительства в границах этих кварталов.

### **2.2.1 Характеристика планируемого развития территории**

В соответствии с Правилами Землепользования и Застройки Усманского 1-го сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области земельные участки с кадастровыми номерами ~~36:16:5500003:92, 36:16:5500003:1901~~ **36:16:5500003:2224**, ~~36:16:5500003:1902, — 36:16:5500003:1903,~~ 36:16:5500003:969, **36:16:5500003:2221, 36:16:5500003:2223**, (с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства), расположены в зоне Ж6/1 – зона многофункциональной многоэтажной жилой застройки села Новая Усмань.

Основные виды разрешенного использования зоны Ж6/1:

- многоэтажная жилая застройка (минимальные размеры земельных участков – 1000 м<sup>2</sup>, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению);
- среднеэтажная жилая застройка (минимальные размеры земельных участков – 800 м<sup>2</sup>, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 8 этажей).

Проектом предлагается внесение изменений в отношении изменения вида разрешенного использования выше перечисленных участков (для сельскохозяйственного производства) в вид разрешенного использования - многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка.

Для частей 1 и 2 земельного участка с кадастровым номером ~~36:16:5500003:741~~ 36:16:5500003:2220, после включения в границы сельского поселения Проектом предлагается установление зоны Ж6/1 и изменение вида разрешенного использования участка (земли сельскохозяйственного назначения) в вид разрешенного использования участка - многоэтажная жилая застройка.

### **2.2.2 Параметры планируемого развития территории**

						5SG-P286-ППТ.1-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		8

Территория дифференцирована на зоны планируемого размещения объектов капитального строительства. В составе всех зон, кроме объектов транспортной и дорожной сети, могут размещаться объекты инженерно-технического обеспечения застройки.

Зоны планируемого размещения жилых секций в количестве (275-278):

- Жилые дома 5-ти этажная секция – 43 20;
- ~~- Жилые дома 6-ти этажная секция – 1;~~
- Урбан-блоки с переменной этажностью с размещением крышной котельной (всего 5 блоков), в том числе:**
- Жилая 6-ти этажная секция – 10;**
- Жилая 5-ти этажная секция – 10;**
- Жилая секция переменной этажности (7-12-этажная) (1-й этаж коммерческий) – 5;**
- Жилая 6-ти этажная секция (1-й этаж коммерческий) – 10;**
- Жилая 5-ти этажная секция (1-й этаж коммерческий) – 10;**
- Жилая секция переменной этажности (7-16-этажная) (1-й этаж коммерческий) – 5;**
- Жилые дома 7-ми этажная секция – 18 7;
- Жилые дома 8-ми этажная секция – 17 8;
- Жилые дома 10-ти этажная секция – 81 80;
- Жилые дома 12-ти этажная секция – 91 85;
- Жилые дома 15-ти этажная секция – 13;
- ~~- Жилые дома 17-ти этажная секция – 1;~~
- Жилой дом 9-ти этажный – количество секций 11.

Плоскостные объекты:

- Площадки для сбора мусора;
- Площадки для тихого отдыха;
- Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;
- Спортивные площадки;

Зоны планируемого размещения общественных зданий и сооружений в количестве:

- Спортивный зал с универсальным игровым залом – 1;
- Физкультурно-оздоровительный комплекс – 1;

						5SG-P286-ППТ.1-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		9



Площадь участка	кв.м.	1 454 091,6		
Общая площадь квартир	кв.м.	971 105,8 959 024,5		
Площадь застройки зданий	кв.м.	186 262,3 185 573,8		
Площадь всех этажей зданий и сооружений по внешнему контуру	кв.м.	1 501 080,0 1 491 037,2		
Площадь коммерческих помещений на 1 этажах		13 101,4 17 503,8		
Количество жителей	чел.	33 010 32 441	кв.м./чел.	30
Плотность населения	ч/га	227 224	чел./га	450
Коэффициент застройки		0,13		0,4
Коэффициент плотности застройки		1,03		1,2
<b>Транспорт</b>				
Уровень автомобилизации	м/м	11 554 11 355	м-м/1 тыс. жит.	350
Гостевые стоянки	м/м	1 321 1 298	м-м/1 тыс. жит.	40
Места хранения автотранспорта для жителей района	м/м	12 139 11 988	1 м-м/м2 общей площади квартир	80
Места хранения автотранспорта приобъектных автостоянок	м/м	481 620		
Всего парковочных мест (с учетом приобъектных стоянок), в том числе:	м/м	13 941 13 906		
м/м для маломобильных групп населения	м/м	1 395 1 391		10%, но не менее одного
из них количество специализированных м/м МГН	м/м	23	при числе мест 501 и более- 14 мест и дополнительно 1 % числа мест свыше 500	
<b>Озеленение</b>				
В границах земельных участков				
Площадь озелененных территорий в кварталах многоквартирной жилой застройки	кв.м.	198 062,6 194 648,6	кв.м./чел.	6
Озелененные придомовые территории, пешеходные коммуникации для обеспечения подходов к входным группам жилого здания, а также площадки - детские, спортивные, для отдыха жителей, хозяйственных целей	кв.м	242 776,5 239 756,1		7,5 м2 на 30 м2 общей площади квартир



## 7. Основные технико-экономические показатели градостроительного развития территории

### Основные технико-экономические показатели

№п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	1 454 091,6
2	Площадь застройки зданий	м <sup>2</sup>	<del>186 262,3</del> 185 573,8
3	Общая площадь коммерческих помещений на 1 этажах	м <sup>2</sup>	<del>13 101,4</del> 17 503,8
4	Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	<del>971 105,8</del> 959 024,5
5	Количество жителей	чел.	<del>33 010</del> 32 441
6	Плотность населения	чел/га	<del>227 224</del>
7	Коэффициент застройки		0.13
8	Коэффициент плотности застройки		1.03
9	Площадь твердых покрытий, в том числе:	м <sup>2</sup>	769 212,7
	Площадь асфальтовых дорог и площадок	м <sup>2</sup>	<del>768 083,4</del> 615 721,4 <del>617 311,4</del>
	Площадь мощения под открытые автостоянки	м <sup>2</sup>	<del>15 053,3</del> 17 772,6
	Площадь мощения тротуаров и площадок	м <sup>2</sup>	<del>73 071,9</del> 67 717,0
	Площадь покрытия велодорожек	м <sup>2</sup>	<del>3 501,1</del> 2 487,5
	Площадь площадок (детские, спортивные, отдых взросл. населения)	м <sup>2</sup>	<del>51 789,4</del> 52 095,5
	Площадь площадок для выгула собак	м <sup>2</sup>	967,0
	Площадь площадок для хозяйственных целей	м <sup>2</sup>	<del>9 903,1</del> 9 732,4
10	Площади участков общественных зданий, в том числе:	м <sup>2</sup>	171 957,5
	благоустройство участка фок	м <sup>2</sup>	8 868,2
	благоустройство участков детских садов	м <sup>2</sup>	61 071,5
	благоустройство участков школ	м <sup>2</sup>	84 964,6
	благоустройство участка поликлиники	м <sup>2</sup>	4 126,8
	благоустройство участка концертного зала	м <sup>2</sup>	8 995,7
	благоустройство участка торгового центра	м <sup>2</sup>	3 930,6
11	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	<del>326 878,1</del> 328 476,9
11	Места хранения автотранспорта всего, в том числе:	м/м	<del>13 941</del> 13 906
	Машино-места для маломобильных групп населения:	м/м	<del>1 395 1 391</del>
	Из них количество специализированных м/м МГН	м/м	23

### Основные технико-экономические показатели объектов

						5SG-P286-ППТ.1-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		13



		Итого:	275 278	971 105,8 <b>959 024,5</b>
<b>Социальное и культурно-бытовое обеспечение</b>				
№поз. по ГП	Наименование	Кол-во объектов	торговая площадь, общая площадь	
2	Спортивный зал с универсальным игровым залом	1	3850,0м <sup>2</sup>	
3	Физкультурно-оздоровительный комплекс	1	3228,21м <sup>2</sup>	
4	Детский сад 330 мест	5	Типовой проект	
5	Школа на 1200 мест	1	Типовой проект	
5	Школа на 1150 мест	2	Типовой проект	
6	Поликлиника на 500 посещений в смену	1	Типовой проект	
7	Концертный зал на 800 мест	1	Типовой проект	
8	Торговый центр	1	3934.3 м <sup>2</sup>	
	Коммерческие помещения встроенно-пристроенные: -Магазины продовольственных товаров, -Магазины непродовольственных товаров, -Предприятия общественного питания - (полуфабрикаты, тип «фастфуд»), -Предприятия бытового обслуживания, Отделение банка, Почта		13 101.4 <b>18 245,3 м<sup>2</sup></b>	
13	Пристроенный торговый центр до 1000 кв.м	1	1000 м <sup>2</sup>	
<b>14</b>	<b>Магазин</b>	<b>5</b>	Типовой проект	
<b>Инженерно-технические сооружения</b>				
9	Трансформаторная подстанция (ТП)	7		
10	Газорегуляторный пункт (ГРП)	2		
11	Шкафной газорегуляторный пункт (ШРП)	1		
12	Канализационная насосная станция (КНС)	2	При необходимости	
	Локальные очистные сооружения (ЛОС)	-	При необходимости	
<b>15</b>	<b>Газовая станция с газовым обогревом</b>	<b>1</b>		

## 8. Расчет парковочных мест

Расчет парковочных мест выполнен в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также с учетом требований Регионального градостроительного норматива.

						5SG-P286-ППТ.1-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		15

Количество парковочных мест для жителей района ~~12-139~~ **11 988 м/м.**  
(1м/м на 80кв. м квартир).

Количество гостевых парковочных мест – ~~1-321~~ **1 298 м/м** (1м/м на 1 тыс. жит.)

Количество парковочных мест для:

-Физкультурно-оздоровительного комплекса (1м/м на 55м<sup>2</sup> общей площади): = **112 м/м.**

-Спортивного зала с универсальным игровым залом: 447,4:55 = **8 м/м.**

Количество парковочных мест поликлиники (2м/м на 100 посещений):

500:100x2=**10м/м.**

Количество парковочных мест концертного зала (1м/м на 20 зрит. мест):

800:20=**40м/м.**

Количество парковочных мест торговых центров (1м/м на 50м<sup>2</sup> торг. площ.):

5056.3:50=**102 м-м.**

Количество парковочных мест детских садов (не менее 2м/м на объект):

5x2=**10 м/м.**

Количество парковочных мест школ (1м/м на 100 обучающихся):

3 500:100=**35 м/м.**

Количество парковочных мест встроенно-пристроенных коммерческих помещений на 1 этажах жилых зданий: **43м/м.**

Количество парковочных мест встроенных магазинов непродовольственной группы (1м/м на 70м<sup>2</sup> общей площади): 4085.2:70=**59 м/м.**

Количество парковочных мест встроенных магазинов продовольственной группы (1м/м на 50м<sup>2</sup> общей площади): 3000:50=**60 м/м.**

Количество парковочных мест для коммерческих помещений на 1 этажах жк Усмань-град (1м/м на 60м<sup>2</sup> расчетной площади): (1692,06/60)\*5=**141 м/м**

**Всего: ~~13-941~~ 13 906 м/м,**

в том числе:

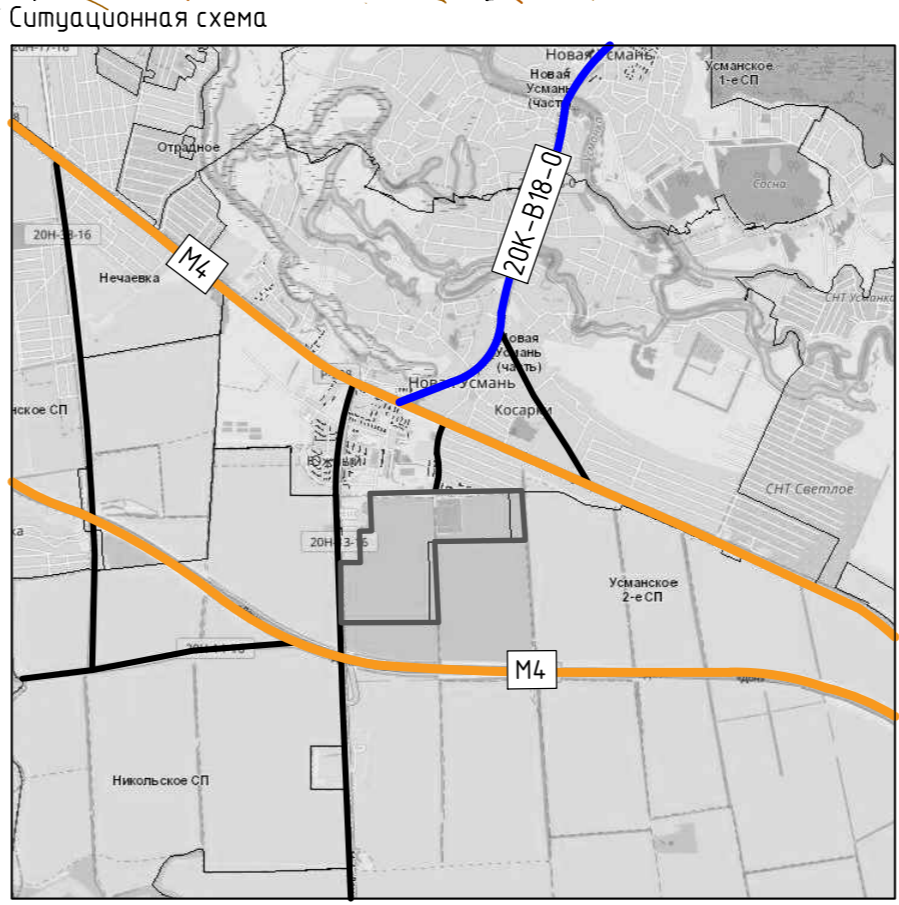
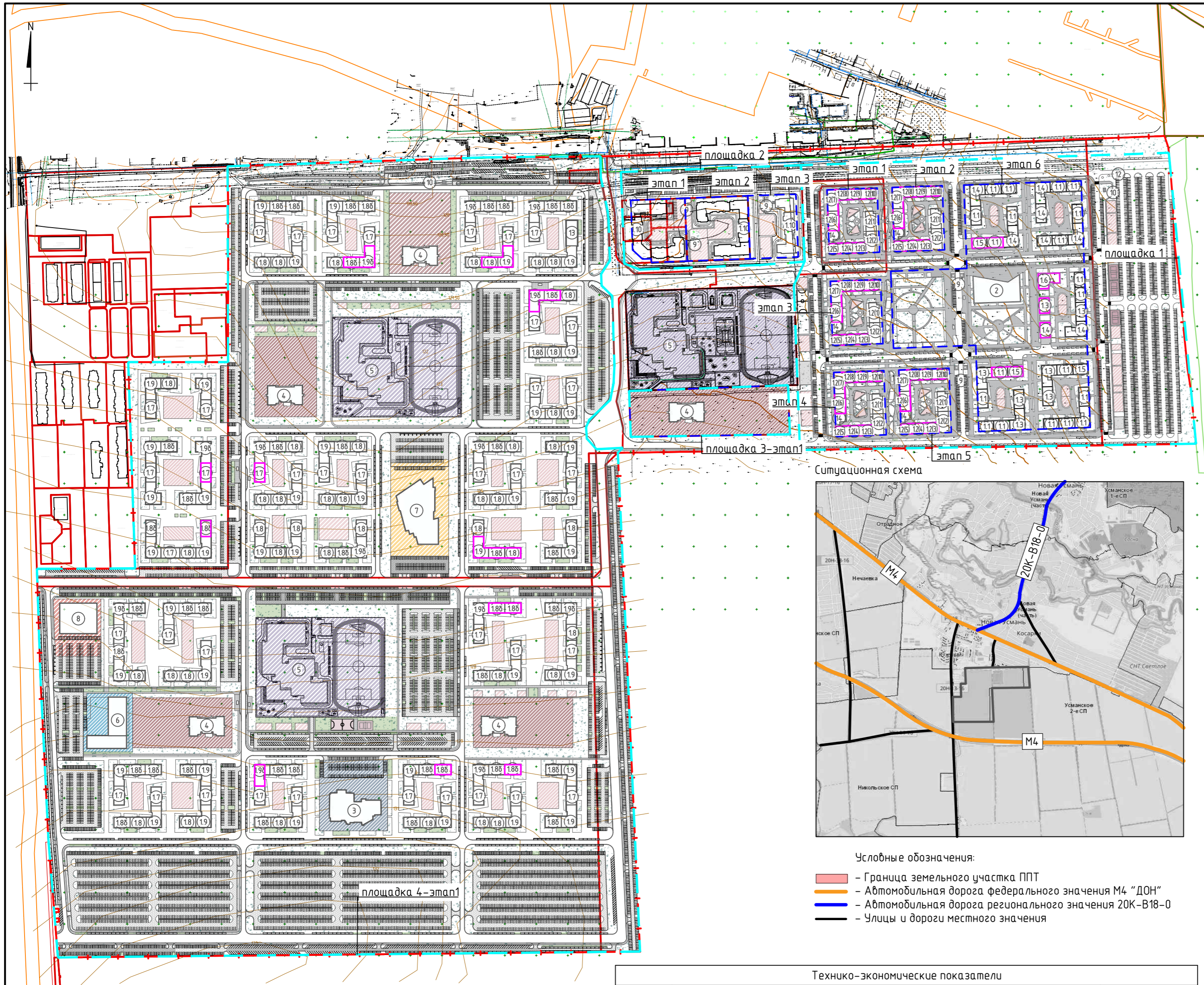
Машино-места для маломобильных групп населения (10%, но не менее 1):

~~1-395~~ **1 391 м/м,** в том числе специализированных мест для МГН (при числе мест 501 и более – 14 мест и дополнительно 1% числа мест свыше

						5SG-P286-ППТ.1-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		16





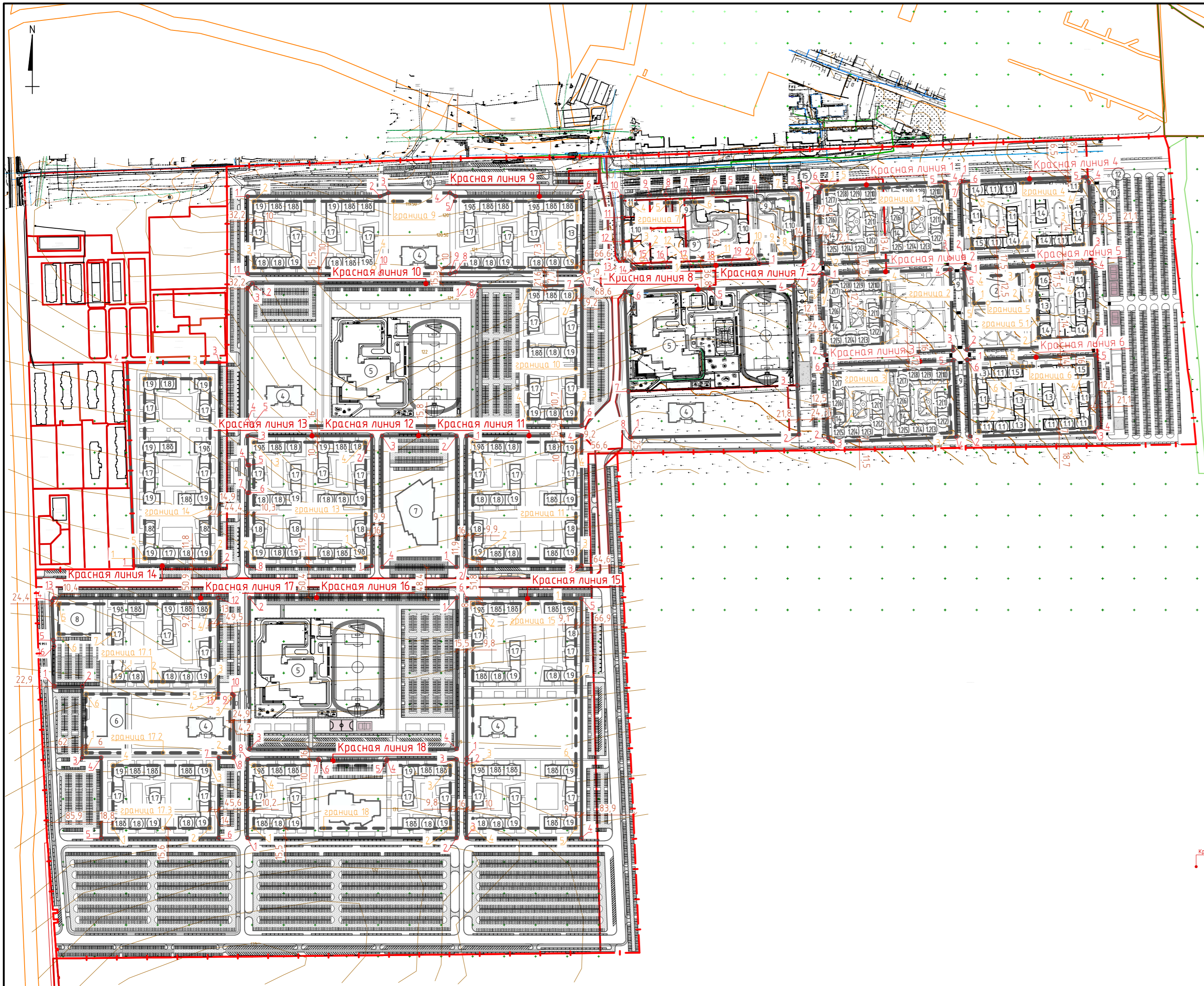


Технико-экономические показатели		
№пп	Наименование	Количество
1	Площадь земельного участка	1454 091,6 м2
2	Площадь застройки зданий и сооружений	185 573,8 м2
3	Площадь всех этажей зданий и сооружений по внешнему контуру	1491 037,2 м2
4	Общая площадь квартир	959 024,5 м2
5	Площадь коммерческих помещений на 1 этажах	17 503,8 м2
6	Количество жителей	32441
7	Плотность населения	224 чел./га
8	Коэффициент застройки	0,13
9	Коэффициент плотности застройки	1,03
10	Площадь твердых покрытий, в том числе:	768 083,4 м2
	Площадь асфальтовых дорог и площадок	617 311,4 м2
	Площадь мощения под открытые автостоянки	17 772,6 м2
	Площадь мощения тротуаров и площадок	67 717,0 м2
	Площадь покрытия велодорожки	2 487,5 м2

Экспликация зданий и сооружений		
№ п/п	Наименование	Примечание
1	Жилые секции домов, в том числе:	Кол-во:278
1.1	Жилая 5-этажная секция	Кол-во:20
1.2	Урбан-блоки с переменной этажностью с размещением крышной котельной	Кол-во(секций):50
1.2(1)	Жилая 6-этажная секция	Кол-во:5
1.2(2)	Жилая 6-этажная секция	Кол-во:5
1.2(3)	Жилая 5-этажная секция	Кол-во:5
1.2(4)	Жилая 5-этажная секция	Кол-во:5
1.2(5)	Жилая секция переменной этажности (7-12-этажная)(1-й этаж коммерческий)	Кол-во:5
1.2(6)	Жилая 6-этажная секция (1-й этаж коммерческий)	Кол-во:5
1.2(7)	Жилая 6-этажная секция (1-й этаж коммерческий)	Кол-во:5
1.2(8)	Жилая 5-этажная секция (1-й этаж коммерческий)	Кол-во:5
1.2(9)	Жилая 5-этажная секция (1-й этаж коммерческий)	Кол-во:5
1.2(10)	Жилая секция переменной этажности (7-16-этажная)(1-й этаж коммерческий)	Кол-во:5
1.3	Жилая 7-этажная секция	Кол-во:7
1.4	Жилая 8-этажная секция	Кол-во:8
1.5	Жилая 12-этажная секция	Кол-во:3
1.6	Жилая 17-этажная секция	Кол-во:1
1.7	Жилая 10-этажная секция	Кол-во:39
1.8	Жилая 10-этажная секция	Кол-во:41
1.8б	Жилая 12-этажная секция	Кол-во:45
1.9	Жилая 12-этажная секция	Кол-во:40
1.9б	Жилая 15-этажная секция	Кол-во:13
1.10	Жилой 9-этажный дом	Кол-во(секций):11
2	Спортивный зал с универсальным игровым залом	Кол-во:1
3	Физкультурно-оздоровительный комплекс	Кол-во:1
4	Детский сад на 330 мест	Кол-во:5
5	Школы (одна на 1200 мест, две по 1150 мест)	Кол-во:3
6	Поликлиника на 500 посещений в смену	Кол-во:1
7	Концертный зал на 800 мест	Кол-во:1
8	Торговый центр	Кол-во:1
9	Трансформаторная подстанция (ТП)	Кол-во:7
10	Газорегуляторный пункт (ГРП)	Кол-во:2
11	Шкафной газорегуляторный пункт (ШРП)	Кол-во:1
12	Канализационная насосная станция	Кол-во:2
13	Приспособленный торговый центр до 1000 кв.м	Кол-во:1
14	Магазин	Кол-во:5
15	Газовая станция с газовым обогревом	Кол-во:1

Технико-экономические показатели		
	Площадь площадок для выгула собак	967,0 м2
	Площадь площадок для хозяйственных целей	9732,4 м2
	Площадь площадок (детских, спортивных, для отдыха взрослого населения)	52 095,5 м2
11	Площади участков общественных зданий, в том числе:	171 957,5 м2
	благоустройство участка фок	8 868,2 м2
	благоустройство участков детских садов	61 071,5 м2
	благоустройство участков школ	84 964,6 м2
	благоустройство участка поликлиники	4 126,8 м2
	благоустройство участка концертного зала	8 995,7 м2
	благоустройство участка торгового центра	3 930,6 м2
12	Площадь озеленения	328 476,9 м2
13	Открытые автостоянки, в том числе:	13 906 м-м
	машино-места для маломобильных групп населения	1 391 м-м
	из них количество специализированных м-м МГН	23 м-м

					5SG-P254-ППТ.1			
					Изменения в проект планировки территории «Комплексное развитие территории площадью 145га», расположенной по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, в 4 км по направлению на юг от центра с. Новая Усмань			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разраб.	Котлярова					Проект планировки территории		
Проверил	Мачула					Основная часть		
						Стадия	Лист	Листов
						ППТ	1	3
						Чертеж планировки территории (Основной чертеж)		
						М 1:5000		
						ООО "Группа Пятый Сезон"		



Экспликация зданий и сооружений		
№ п/п	Наименование	Примечание
1	Жилые секции домов, в том числе:	Кол-во:278
1.1	Жилая 5-этажная секция	Кол-во:20
1.2	Урбан-блоки с переменной этажностью с размещением крышной котельной	Кол-во(секций):50
1.2(1)	Жилая 6-этажная секция	Кол-во:5
1.2(2)	Жилая 6-этажная секция	Кол-во:5
1.2(3)	Жилая 5-этажная секция	Кол-во:5
1.2(4)	Жилая 5-этажная секция	Кол-во:5
1.2(5)	Жилая секция переменной этажности (7-12-этажная)(1-й этаж коммерческий)	Кол-во:5
1.2(6)	Жилая 6-этажная секция (1-й этаж коммерческий)	Кол-во:5
1.2(7)	Жилая 6-этажная секция (1-й этаж коммерческий)	Кол-во:5
1.2(8)	Жилая 5-этажная секция (1-й этаж коммерческий)	Кол-во:5
1.2(9)	Жилая 5-этажная секция (1-й этаж коммерческий)	Кол-во:5
1.2(10)	Жилая секция переменной этажности (7-16-этажная)(1-й этаж коммерческий)	Кол-во:5
1.3	Жилая 7-этажная секция	Кол-во:7
1.4	Жилая 8-этажная секция	Кол-во:8
1.5	Жилая 12-этажная секция	Кол-во:3
1.6	Жилая 17-этажная секция	Кол-во:1
1.7	Жилая 10-этажная секция	Кол-во:39
1.8	Жилая 10-этажная секция	Кол-во:41
1.8б	Жилая 12-этажная секция	Кол-во:45
1.9	Жилая 12-этажная секция	Кол-во:40
1.9б	Жилая 15-этажная секция	Кол-во:13
1.10	Жилой 9-этажный дом	Кол-во(секций):11
2	Спортивный зал с универсальным игровым залом	Кол-во:1
3	Физкультурно-оздоровительный комплекс	Кол-во:1
4	Детский сад на 330 мест	Кол-во:5
5	Школы (одна на 1200 мест, две по 1150 мест)	Кол-во:3
6	Поликлиника на 500 посещений в смену	Кол-во:1
7	Концертный зал на 800 мест	Кол-во:1
8	Торговый центр	Кол-во:1
9	Трансформаторная подстанция (ТП)	Кол-во:7
10	Газорегуляторный пункт (ГРП)	Кол-во:2
11	Шкафной газорегуляторный пункт (ШРП)	Кол-во:1
12	Канализационная насосная станция	Кол-во:2
13	Присоединенный торговый центр до 1000 кв.м	Кол-во:1
14	Магазин	Кол-во:5
15	Газовая станция с газовым обогревом	Кол-во:1

- Условные обозначения
- граница земельного участка ППТ
  - кадастровые границы существующих земельных участков
  - проектируемые красные линии
  - 1 — номер красной линии
  - └ — номер поворотной точки красной линии
  - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства/линии регулирования застройки
  - 1 — номер поворотной точки границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Примечания:  
 1. Ведомости координат поворотных точек красных линий приведены в системе координат МСК-36 на листе 2.1  
 2. Ведомости координат поворотных точек границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства приведены в системе координат МСК-36 в текстовой части Том 2 п.12.

						5SG-P254-ППТ.1			
						Изменения в проект планировки территории «Комплексное развитие территории площадью 14,5га», расположенной по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, в 4 км по направлению на юг от центра с. Новая Усмань			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Котлярова						ППТ	2	
Проверил	Мачула					Схема планируемого расположения красных линий М 1:5000	ООО "Группа Пятый Сезон"		
Н.контр.	Кандаурова								